شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المحتويات

	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية	٣
قائمة المركز المالي	٤
قائمة الأرباح أو الخسائر	٥
قائمة الدخل الشامل	٦
قائمة التغير في حقوق الملكية	٧-٨
قائمة التدفقات النقدية	٩
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	١٠-٤٤

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راس سعورة إيكتوبول، داخ الدين والكيلاني
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠ أ
القطامية، القاهرة، مصر

تليفون: ٠٢٦٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢ +
فاكس: ٠١٠٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢ +
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشـــار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضـــوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي **لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)** في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لســـنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في : ٢٧ فبراير ٢٠١٧

Allied for Accounting & Auditing
مراقب الحسابات
A Member of Ernst & Young Global

عمرو محمد الشعيني
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	إيضاح	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
الأصول			
أصول غير متداولة			
أصول ثابتة	(١٧)	٤٨١،٦٧٣،٣٢٢	٥١٠,٨٧١,٧٤٥
أصول ثابتة تحت الانشاء	(١٨)	١٤٢،٨٩٧،٤٤٣	٦٥,٩٨٣,٠٢٢
استثمارات عقارية	(١٩)	٨٤،٥٩٢،٤٢٢	٧٩,٢٨١,٣٥٦
استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(١٣)	-	٨٦٧,٨٣٥,٦٣٦
أصول ضريبية مؤجلة	(١١)	١٤٣،٣٤٥،٦٧٧	٨٩,٣٢٤,٨٥٢
إجمالي الأصول غير المتداولة		٨٥٢،٥٠٨،٨٦٤	١,٦١٣,٢٩٦,٦١١
أصول متداولة			
عقارات لغرض التطوير	(١٦)	١٠،٧٥٣،٦٨٠،٨٨٣	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨
استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(١٣)	٣،٥٠٦،٤٦٠،١٩٥	١,٠٦٨,٣٨٥,٧٤٥
عملاء و أوراق قبض	(١٤)	٢،٠٣٤،٥٧٧،٧٥١	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٣٣أ)	٢،٨١٨	٢,٨١٨
مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى	(١٥)	٢،٠٨٦،٦٦٠،٣٥٤	١,٤٨١,٧٣٢,٠٢١
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	(١٢)	٣،٠٧٧،٠٧٨،٣٩٥	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤
إجمالي الأصول المتداولة		٢١،٤٥٨،٤٦٠،٣٩٦	١٥,٩٠٠,٣٣٢,١٣١
إجمالي الأصول		٢٢،٣١٠،٩٦٩،٢٦٠	١٧,٥١٣,٦٢٨,٧٤٢
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
راس المال	(٢٨)	٤،٥٢٩،٣٣٨،٠٠٠	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠
احتياطي قانوني	(٢٩)	٦٣،٨٧٨،٧٧٤	٢١,١٤٥,١٢٠
علاوة اصدار	(٢٨)	١،٣٥٠،٢٨٦،١٦٨	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨
أسهم الخزينة	(٢٨)	-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)
أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)		٧٩٦،٤٥٥،٦٣٤	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)
أرباح العام		١،٦٨٣،٥٧٢،٧٨٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤
اجمالي حقوق الملكية		٨،٤٢٣،٥٣١،٣٦٢	٦,٧٣٩,٩٥٨,٥٧٦
الالتزامات			
التزامات غير متداولة			
تسهيلات ائتمانية - الجزء طويل الاجل	(٢٥)	٣٣،٩٤٨،٠٢٩	١٥٨,٦٦٥,٨٤٦
دائنو شراء أراضي	(٢٢)	-	٤٧١,١١٥,٥٧٣
التزامات نهاية الخدمة	(٢٦)	٢٠،١١٥،٢٠٩	١٢,٢٩١,٥٩٦
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٥٤،٠٦٣،٢٣٨	٦٤٢,٠٧٣,٠١٥
التزامات متداولة			
مخصصات	(٢٧)	٥٣،٥٥٨،٧٠٣	٥٠,٥٢١,٦٩٠
موردون و مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(٢٠)	٣،٣٩٨،٥٨٧،٦٧٥	٢,١٥٢,٦٠٥,٩٤٢
مستحق إلي أطراف ذات علاقة	(٣٣أ)	٧٨،٢٠٣،٩٤٣	٩,٢٥٠,٢٥٥
ضرائب دخل مستحقة		١٣٦،٦٨٣،١٥١	١٤,٧٢٨,٥٣٢
عملاء دفعات مقدمة	(٢٣)	٩،٣٨٢،٥٤٦،٢٤٧	٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١
تأمينات ضمان أعمال	(٢٤)	٢١٤،٠٢١،٩٥٤	١٨٩,٢٥٨,٣٦٠
تسهيلات ائتمانية	(٢٥)	٢٧،١١٤،٣٩٠	١٣٢,٥٥٠,٥١٩
قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٣٣ب)	١١،٢٩٦،١٢٧	٤,٨٤٢,٠٨٣
دائنو شراء أراضي	(٢٢)	٥٣١،٣٦٢،٤٧٠	٢٤٧,٦٦٤,٦٠٩
إجمالي الالتزامات المتداولة		١٣،٨٣٣،٣٧٤،٦٦٠	١٠,١٣١,٥٩٧,١٥١
إجمالي الالتزامات		١٣،٨٨٧،٤٣٧،٨٩٨	١٠,٧٧٣,٦٧٠,١٦٦
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية		٢٢،٣١٠،٩٦٩،٢٦٠	١٧,٥١٣,٦٢٨,٧٤٢

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

قائمة الأرباح أو الخسائر
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	ايضاح	٢٠١٦ جنيه مصرى	٢٠١٥ جنيه مصرى
الإيرادات	(٤)	٤,٠٠٨,٩٢٥,٠٧٨	٣,٢٣٧,٢٦٣,١٤٢
تكلفة الإيرادات	(٥)	(٢,٤٠٦,٦٧٢,٠٧١)	(٢,٢٥٩,١٤٢,١٠٩)
مجمل الربح		١,٦٠٢,٢٥٣,٠٠٧	٩٧٨,١٢١,٠٣٣
مصروفات بيعيه وتسويقية	(٦)	(١٩٠,٠١٨,٣٠٣)	(١٨٧,٤١٢,٥٩٢)
مصروفات عمومية وإدارية	(٧)	(٢١٠,٨٦٥,٤٠٩)	(٢١٠,٩٩٢,٤٦٠)
ايرادات تمويلية	(٨)	٥٨١,٢١٨,٣٢٥	٢٤٠,٨٤١,٦٤٠
مصروفات تمويلية	(٩)	(٨٩,٨٠١,٩١٢)	(٦,٧٤٧,٢٨١)
إيرادات أخرى	(١٠)	١١٥,٢٦٨,٣٦٨	٦٨,١٢٧,٢٨١
مخصصات	(٢٧)	(٤,٠٠٧,٥٠١)	(٢,٢٧٥,٥٢٩)
مخصصات انتفي الغرض منها	(٢٧)	٦٢٦,٥٠٠	٢,٦١٧,٢٧٢
أرباح العام قبل ضرائب الدخل		١,٨٠٤,٦٧٣,٠٧٥	٨٨٢,٢٧٩,٣٦٤
ضرائب الدخل	(١١)	(١٢١,١٠٠,٢٨٩)	(٢٧,٦٠٦,٢٨٠)
أرباح العام		١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤
نصيب السهم في الارباح - الأساسي والمخفض	(٣٠)	٠.٣٤	٠.٢١

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

قائمة الدخل الشامل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
ارباح العام	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤
الدخل الشامل الآخر	-	-
إجمالي الدخل الشامل	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	رأس المال	علاوة اصدار	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	ارباح مرحلة/ (خسائر متراكمة)	أرباح العام	إجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)	٢١,١٤٥,١٢٠	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤	٦,٧٣٩,٩٥٨,٥٧٦
محول الى الخسائر المتراكمة والاحتياطي القانوني	-	-	-	٤٢,٧٣٣,٦٥٤	٨١١,٩٣٩,٤٣٠	(٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤)	-
تخفيض أسهم الخزينة	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠)	٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	-	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	**١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨**	**-**	**٦٣,٨٧٨,٧٧٤**	**٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤**	**١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦**	**٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢**

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

قائمة التغير في حقوق الملكية (تابع)

	رأس المال	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال	علاوة اصدار	اسهم خزينة	احتياطي قانوني	الارباح المرحلة/ (خسائر متراكمة)	أرباح العام	إجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٢٤٧,٨٠٣	(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤
محول الى الخسائر المتراكمة والاحتياطي القانوني	-	-	-	-	٢٠,٨٩٧,٣١٧	٣٩٧,٠٤٩,٠١٠	(٤١٧,٩٤٦,٣٢٧)	-
زيادة رأس المال	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	(٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-
أسهم خزينة	-	-	-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)		-	-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)
اصدار أسهم	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨	-	-	-	-	٢,٢٠٢,٧٩٠,٠٠٨
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	-	-	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	**٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠**	**-**	**١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨**	**(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)**	**٢١,١٤٥,١٢٠**	**(١٥,٤٨٣,٧٩٦)**	**٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤**	**٦,٧٣٩,٩٥٨,٥٧٦**

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	ايضاح	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح العام قبل ضرائب الدخل		١,٨٠٤,٦٧٣,٠٧٥	٨٨٢,٢٧٩,٣٦٤
اهلاك أصول ثابتة	(١٧)	٥٥,٦٥٠,١٢٣	٦٠,٩٧٤,٧٢٢
اهلاك استثمارات عقارية	(١٩)	٣,٧٦٨,٦١٤	٣,٨٨٨,٥٨٦
التزامات نهاية الخدمة	(٢٦)	٩,٣٣١,٩٥١	٦,٣٠١,٧٤٩
مخصصات مكونة	(٢٧)	٤,٠٠٧,٥٠١	٢,٢٧٥,٥٢٩
مخصصات انتفي الغرض منها	(٢٧)	(٦٢٦,٥٠٠)	(٢,٦١٧,٢٧٢)
ارباح بيع اصول ثابتة	(١٧)	(٥٠٣,٧٧٠)	(٦٥٠,٢٥١)
رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير	(١٦)	(٤,٧٧٣,٣٥٥)	(٥٠,٥١٦,٤٤٤)
مصروفات تمويلية	(٩)	٨٩,٨٠١,٩١٢	٦,٧٤٧,٢٨١
ايرادات تمويلية	(٨)	(٥٨١,٢١٨,٣٢٥)	(٢٤٠,٨٤١,٦٤٠)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		١,٣٨٠,١١١,٢٢٦	٦٦٧,٨٤١,٦٢٤
التغير في العملاء واوراق قبض		(٦٥٣,٦٨٦,١١٦)	(٥١٨,٧١٤,٣١٢)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى		(٥٧١,٠٢٠,٨٥٣)	(٦٥٦,٣٦٤,٨٩٠)
التغير في عقارات لغرض التطوير		(٨٠٥,٨١٥,٨٠٥)	١٠٧,٠٨٠,٤٧٥
التغير في عملاء دفعات مقدمة		٢,٠٥٢,٣٧١,٠٨٦	١,٥٩٦,٣٥٢,٦٣٢
التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		١,١٨٣,٤٥١,٥٧٩	٧٠٤,٨١٩,٤٩٤
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة		-	١٠,٣٠٨
التغير في المستحق إلى اطراف ذات علاقة		(٥,٢١٥,٨٨٨)	٣,٧٣٧,٠٩٦
التغير في تأمينات ضمان أعمال		٢٤,٧٦٣,٥٩٤	(١٨,١١٣,٥١٤)
مخصصات مستخدمة	(٢٧)	(٣٤٣,٩٨٨)	(٢,١٤١,٥٣٧)
التزامات نهاية الخدمة مدفوعة	(٢٦)	(١,٥٠٨,٣٣٨)	(٢,٨٦٢,٨٤١)
المسدد من ضريبة الدخل		(٤٩,٣١٧,٤٥٧)	(٥,٨٧٨,٢٦٦)
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		٢,٥٥٣,٧٨٩,٠٤٠	١,٨٧٥,٧٦٦,٢٦٩
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
ايرادات تمويلية مقبوضة		٥٩٥,٨٩٨,٧٣٢	١٩٣,١٥٤,٤٩٣
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(١٧)	(٢٦,٠٨٥,٣٣٤)	(٢٩,١٢٣,٥٨١)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	(١٧)	٦٣١,٦٤٥	١,٥٠٨,٧٠٤
مدفوعات لشراء استثمارات عقارية	(١٩)	(٩,٠٧٩,٦٨٠)	(٢٩٠,٠٠٠)
مدفوعات لأصول ثابتة تحت الانشاء	(١٨)	(٧٧,٤٠٨,٦٦٢)	(٢٦,٢٠٢,٤٩١)
مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق		(٣,٣٥٦,١٠٠,٠٠٠)	(١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١)
متحصلات من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق		١,٧٣٦,٢٥٠,٠٠٠	-
صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		(١,١٣٥,٨٩٣,٢٩٩)	(١,٧٩٧,١٧٤,٢٥٦)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مقبوضات من تسهيلات ائتمانية	(٢٥)	١٨,٥٧٨,٦٩١	٤١٥,٨٣٧,٢٢٥
سداد تسهيلات ائتمانية	(٢٥)	(٢٤٨,٧٣٢,٦٣٧)	(٩٤٠,٧٦٢,٢٤٣)
مصروفات تمويلية مدفوعة		(٢٩,٧٣٠,٩٣٣)	(٦٩,٧٨٣,٣٦٧)
مدفوعات لمصروفات اصدار أسهم		-	(٤٨,٧٤٣,٢٨٩)
مقبوضات من اصدار أسهم		-	٢,٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
مدفوعات لشراء اسهم خزينة		-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة		٥٥,٠٢٢,٨٧١	٢٠٠,٦٠٢
المسدد من دائنو شراء اراضي		(٢٤٤,٨٢٦,٧٨٥)	(١٥٧,٥٣٦,٧١٢)
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		(٤٤٩,٦٨٨,٧٩٣)	١,١٣٦,٧٠٨,٣٧٦
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها		٩٦٨,٢٠٦,٩٤٨	١,٢١٥,٣٠٠,٣٨٩
صافي فروق تقييم العملة		١٦,٣٠١,٧٤٣	٥,٣٦٨,٩١١
النقدية وما في حكمها – اول العام	(١٢)	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤
النقدية وما في حكمها في نهاية العام	(١٢)	٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) الى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) "الشركة" مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقا لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط الشركة في:

- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشـــغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشـــطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل الشركة حاليا في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ في ٢٧ فبراير٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

عند اتخاذ حكمها، تضع الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (١١) *الإيراد*، لا سيما فيما يتعلق باذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير:

يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة و التي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي – الشركة بصفتها مؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الايجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التقديرات

تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية، أيهما أقل.

يتم تحديد صافى القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافى القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلي أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخدمات خبراء تقيم مستقلين مؤهلين مهنياً من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من العملاء و الارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويوضع لها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

تكلفة استكمال المشروعات

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقا للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استنادا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الاخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.
فيما يلي الاعتبارات الخاصة التى يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- *ايرادات بيع العقار المكتمل*

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكمياً.

- *ايرادات ايجار الاستثمار العقاري*

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

- *ايرادات الفنادق*

يتم الاعتراف بإيرادات الاقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

- *ايرادات تمويلية*

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

- *ايرادات الخدمات المقدمة للعملاء*

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج ايرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

تكلفة الاقتراض
يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل
يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية
يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة
ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.
يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

عقارات لغرض التطوير
يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

الاستثمارات العقارية
تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠ سنة).

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.
ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

يتم الاعتراف الأولي للاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمناً المصروفات التي تتعلق بها بطريقة مباشرة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ويتم خصم الاضمحلال ان وجد. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الاستثمارات أو في حالة الاضمحلال أو في حالة رد الاضمحلال او في حالة الاستهلاك.

الأصول الثابتة
تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

	السنوات
مباني	٢٠
نماذج بيوت	٦
آلات ومعدات	٤
وسائل نقل	٤
حاسب آلي	٢
أثاث ومعدات مكاتب	٤
لافتات دعاية وأصول أخري	٤
معدات ثقيلة	٤-٢٠
أدوات	٢

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

الأصول الثابتة - تابع

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .
ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاسترادادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التى كان سيتم تحديدها (بالصافى بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

اصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية والتى يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .
ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتى تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاسترادادية منذ إثبات أخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاسترادادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

النقدية وما فى حكمها
بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما فى حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التى تستحق خلال ثلاثة أشهر .

الموردون والمصروفات المستحقة
يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالى قانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

وفى حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة فى المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة
أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.
ب - ***مزايا نهاية الخدمة*** : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويتم احتساب الحق فى الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

ترجمة العملات الأجنبية
يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتى يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتى يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

الالتزامات و الأصول المحتملة
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية و لكن يتم الافصاح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

قائمة التدفقات النقدية
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

المصروفات
يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات .

العملاء والمدينون المتنوعون
يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التى حدث فيها .

قياس القيمة العادلة
تمثل القيمة العادلة السعر الذى يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذى يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الاكثر نفعا) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام.

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

قياس القيمة العادلة - تابع

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط ، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء علي أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٢-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية و الإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق ، فيما عدا التغييرات التي نتجت عن تطبيق المعايير المصرية الجديدة الصادرة خلال عام ٢٠١٥ و التي تم العمل بها للفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠١٦ ، و فيما يلى اهم التعديلات و التي تنطبق على الشركة وتاثيرها على القوائم المالية ان وجدت:

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية:

يتطلب من المنشأة أن تفصح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين أحداهما تعرض مكونات الارباح أو الخسائر (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالارباح أو الخسائر وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل) ، كما يتطلب إضافة قائمة الي قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حالة تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تبويب. لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال العامل.

٢-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية و الإفصاحات – تابع

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية - تابع

و قد قامت الشركة بأعداد قائمة الدخل الشامل و عرض القوائم طبقا للمعيار المعدل، ولا يوجد أي تعديلات باثر رجعى تتطلب عرض قائمة المركز المالي التي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها :

ألغى المعيار المعدل خيار نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة، كما يتطلب المعيار المعدل معالجة قطع الغيار الاستراتيجية (الرئيسية) وكذا المعدات الاحتياطية التي ينطبق عليها تعريف الأصول الثابتة و التى تتوقع المنشأة أن تستخدمها خلال أكثر من فترة واحدة كأصول ثابتة (أي عندما ينطبق عليها تعريف الأصول الثابتة) ، و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة .

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٤) تكاليف الاقتراض:

ألغى المعيار المعدل المعالجة القياسية السابقة والتى كانت تعترف بتكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل علي قائمة الدخل و يتطلب المعيار المعدل رسملة تلك التكلفة على الاصول المؤهلة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة .

معيار المحاسبة المصري المعدل (٢٣) الأصول غير الملموسة:

ألغى المعيار المعدل خيار نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٤) الاستثمار العقاري:

ألغى المعيار المعدل خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و أوجب استخدام القيمة العادلة لأغراض الافصاح فقط و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٨) مزايا العاملين:

نظم المزايا المحددة ، يتطلب المعيار المعدل الاعتراف الفوري بالأرباح والخسائر الاكتوارية المتراكمة وتحميلها علي بنود الدخل الشامل الأخر . كما يتطلب الاعتراف بتكلفة الخدمة السابقة كمصروف في اقرب التواريخ التالية :

(أ) عندما يحدث تعديل أو تقليص للنظام ، او
(ب) عندما تقوم المنشأة بتنفيذ خطة لإعادة هيكلة جوهرية لأنشطتها وتعترف المنشأة بتكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة والتي تتضمن دفع مزايا إنهاء الخدمة .

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٠) الأدوات المالية "الافصاحات":

تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات " ليتضمن جميع الافصاحات المطلوبة للأدوات المالية و قد قامت الشركة بعرض الافصاحات المطلوبة بالقوائم المالية.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤١) القطاعات التشغيلية:

تم الغاء معيار المحاسبة المصري رقم (٣٣) التقارير القطاعية واستبداله بالمعيار رقم (٤١) القطاعات التشغيلية. وبناءً عليه أصبح نظام التقارير القطاعية الواجب الافصاح عنها وحجم الافصاحات المطلوبة يعتمد بشكل أساسي علي المعلومات عن القطاعات بالطريقة التى يستخدمها متخذ القرار التشغيلي. و كما هو موضح بإيضاح رقم (٣) لازلت الشركة تعمل من خلال قطاع تشغيلي واحد.

٢-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية و الإفصاحات – تابع

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٥) قياس القيمة العادلة:

تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة" ، و يطبق هذا المعيار عندما يتطلب معيار أخر أو يسمح بالقياس بالقيمة العدلة أو الإفصاح عن القيمة العادلة . ويهدف هذا المعيار الي تعريف القيمة العادلة و وضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد و تحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة و قامت الشركة بالإفصاح عن الافصاحات المطلوبة عن القيمة العادلة طبقا للمعايير.

٣- المعلومات القطاعية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة و الفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية.

٤- الايرادات

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير		
مشروع مراسي	١,٨٢٦,٥٢١,٨٨٨	١,٥٨٢,٧٩٢,٢٦٥
مشروع أب تاون كايرو	٨٧٦,٥٨٦,٥٤٠	٥٣٣,١٦٣,٤٧٧
مشروع ميفيدا	١,٣٠٥,٨١٦,٦٥٠	١,١٢١,٣٠٧,٤٠٠
	٤,٠٠٨,٩٢٥,٠٧٨	٣,٢٣٧,٢٦٣,١٤٢

٥- تكلفة الايرادات

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير		
مشروع مراسي	٩٦٢,٥٦٧,٤٥٨	١,٠٢٦,١٣٣,٣٨٠
مشروع أب تاون كايرو*	٦١٤,٩٦٨,٩٦١	٤٢٨,١٢٢,٨٦٩
مشروع ميفيدا	٨٢٩,١٣٥,٦٥٢	٨٠٤,٨٨٥,٨٦٠
	٢,٤٠٦,٦٧٢,٠٧١	٢,٢٥٩,١٤٢,١٠٩

*يتضمن تكاليف مشروع أب تاون كايرو قيمة رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير بمبلغ ٤,٧٧٣,٣٥٥ جنيه مصري. (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٥٠,٥١٦,٤٤٤ جنيه مصري).

٦- مصروفات بيعيه وتسويقية

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
دعاية	٥٠,٠٦١,٩٤٨	٧٨,٤٦١,١٩٠
مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ١٧)	٤,٨٦٩,٥٩٨	٧,١٨٥,٢٢٨
منتجات تسويقية وخامات	٩,٨٥٢,٣٥٥	٥,٩٧٤,٣٩٠
حفلات ومعارض	١٣,٧٥٤,٠٥٤	٩,٢٨٠,١٣٠
عمولة مبيعات	٩٨,٨٨٨,٦٣٣	٧٣,٣٦٦,٣٤٦
مصروفات تسويقه اخرى	١٢,٥٩١,٧١٥	١٣,١٤٥,٣٠٨
	١٩٠,٠١٨,٣٠٣	١٨٧,٤١٢,٥٩٢

٧- مصروفات عمومية وإدارية

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مصروفات إهلاك اصول ثابته (إيضاح ١٧)	٤٦,٣٣٨,٦٢٧	٤٦,٩٤٢,٦١٢
مصروفات إهلاك استثمار عقاري (ايضاح ١٩)	٣,٧٦٨,٦١٤	٣,٦٠٩,٣٠٢
مزايا ومرتبات	٦٥,٠٢٥,٨٩٠	٨٠,٨١٤,٩٠٥
أتعاب مهنية واستشارات	٧,٨١٢,٥٣٨	٦,٠٣٨,٦١١
مصروفات حاسبات وتكنولوجيا	١١,١٧٧,٢٣٩	٨,٤٩١,٣٢٣
مصروفات سفر وترفيه	٧,٩٦٦,٤٣٢	٨,٢٤٤,٤٠٥
اتصالات	٢,٢٤٥,١٣٨	٢,٤٣١,٨٨٧
مصروفات إدارة الخدمات	٣٩,٨٦٠,٣٩٠	٣٨,٧٢٠,٢٢٠
مصروفات بنكية أخرى	٢,٥١٧,٠٨٢	٢,٠٠٧,٣١٣
مصروفات أخرى	٢٤,١٥٣,٤٥٩	١٣,٦٩١,٨٨٢
	٢١٠,٨٦٥,٤٠٩	٢١٠,٩٩٢,٤٦٠

٨- ايرادات تمويلية

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد من ودائع وحسابات جارية	٢٦٣,٦٠٩,٥١٦	١٢٧,٨٢٤,٥٣٠
فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	٣١٧,٦٠٨,٨٠٩	١٠١,٢٦٤,١٤٦
صافي أرباح فروق عملة أجنبية	-	١١,٧٥٢,٩٦٤
	٥٨١,٢١٨,٣٢٥	٢٤٠,٨٤١,٦٤٠

٩ - مصروفات تمويلية

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد بنكية على التسهيلات	٦,١٢٠,٧٤٣	٦,٦٨٨,٣٥٠
مصروفات بنكية -خطابات ضمان خاصة بالقروض	-	٩,٤٦٧
مصروفات بنكية أخرى	٣٧,٨٩٧	٤٩,٤٦٤
صافي خسائر فروق عملة أجنبية	٨٣,٦٤٣,٢٧٢	-
	٨٩,٨٠١,٩١٢	٦,٧٤٧,٢٨١

١٠- إيرادات أخري

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
إيرادات خدمات للعملاء	١٠١,٠٥٤,٥٨٢	٥٤,٩٨٢,٠٢٠
(خسائر) أرباح تشغيل فنادق*	(٧٩٨,٤٧٤)	٢,٩٩٩,٩٦٣
إيرادات إيجار تشغيلي	٨,٤٧٠,٦٠٥	٧,٦٧٣,٣٩٦
أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ١٧)	٥٠٣,٧٧٠	٦٥٠,٢٥١
إيرادات تشغيل أخرى	٦,٠٣٧,٨٨٥	١,٨٢١,٦٥١
	١١٥,٢٦٨,٣٦٨	٦٨,١٢٧,٢٨١

* يمثل أرباح (خسائر) تشغيل فنادق صافي أرباح و خسائر فندق العلمين ونادي الجولف ونادي الشاطئ بمراسي ونادي الجولف بأب تاون كايرو و نادي الاجتماعي بمفيدا.

١١- ضرائب الدخل

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
قائمة الأرباح أو الخسائر		
الضريبة الجارية	(١٧٥,١٢١,١١٤)	(٢٠,٦٠٦,٧٩٨)
الضريبة المؤجلة	٥٤,٠٢٠,٨٢٥	(٦,٩٩٩,٤٨٢)
	(١٢١,١٠٠,٢٨٩)	(٢٧,٦٠٦,٢٨٠)

ضرائب الدخل المؤجلة

	قائمة المركز المالي		قائمة الأرباح أو الخسائر	
	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
إهلاك الأصول الثابتة	(٨,٥٤٣,٩١١)	(٧,٢٢٢,٤٩٧)	(١,٣٢١,٤١٤)	١,٣٨٤,٨٢٨
مخصصات و مصروفات مستحقة	١٥١,٨٨٩,٥٨٨	٩٦,٥٤٧,٣٤٩	٥٥,٣٤٢,٢٣٩	(٨,٣٨٤,٣١٠)
صافي ضريبة الدخل المؤجلة أصل	١٤٣,٣٤٥,٦٧٧	٨٩,٣٢٤,٨٥٢	٥٤,٠٢٠,٨٢٥	(٦,٩٩٩,٤٨٢)

الموقف الضريبي

أ - **ضرائب شركات الأموال**

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وتمت التسوية في اللجنة الداخلية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ ١ يناير ٢٠٠٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وقامت الشركة بالاعتراض على المطالبة المقدمة من مصلحة الضرائب وتم رفعه للجنة الداخلية.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من١ يناير ٢٠١١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. قامت الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في فترة السماح القانونية.
- تتمتع الشركة بإعفاء ضريبي عن المشروعات المقامة في المناطق العمرانية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١١- ضرائب الدخل - تابع

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٠٩ حتى٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير٢٠١١ و حتى٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

جـ - ضرائب المبيعات

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٤ و حتى٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

١٢- النقدية بالصندوق ولدي البنوك

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
أ - جنيه مصري		
نقدية بالصندوق	١٦,٣٤٠,٥٣٤	٢,٣٥٤,٩٢٧
حسابات جارية	٣١٣,٩٨٩,٧٢٩	٣٥٦,٧٥٦,٨٤٥
ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)	٢,٧٢٣,٨٩٤,٨٨١	١,٦٨٧,٩٠٠,٠٠٠
	٣,٠٥٤,٢٢٥,١٤٤	٢,٠٤٧,٠١١,٧٧٢
ب - عملة أجنبية		
حسابات جارية	٢٢,٨٥٣,٢٥١	٤٥,٥٥٧,٩٣٢
	٢٢,٨٥٣,٢٥١	٤٥,٥٥٧,٩٣٢
	٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الأتية:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
درهم اماراتي	١,٥٦٣,١٤٨	٧٠٧,٤٥٤
دولار أمريكي	١٦,٢٠٤,٣٣٨	٤٢,٣٨٩,٧٣٠
يورو	٥,٠٠٤,٦٧٤	٢,٤٢٥,٩٥٣
جنية مصري	٣,٠٥٤,٢٢٥,١٤٤	٢,٠٤٧,٠١١,٧٧٢
ريال سعودي	٨١,٠٩١	٣٤,٧٩٥
	٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤

- يتم احتساب الفائدة على النقدية بالبنوك بناء على أسعار الفائدة السائدة على الإيداع. تم ربط الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين يوم وحتى ثلاثة أشهر بناء على احتياجات الشركة للنقدية.

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١٠,٣% (٢٠١٥: ٧%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع١٤,٦٢% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٥: ٩,٢%) للودائع بالجنية مصري.

- قيمة النقدية وما في حكمها تساوي قيمة النقدية بالصندوق ولدى البنوك.

١٣- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
أذون خزانة	٢,٧٥٣,١٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
فوائد لم تستحق	(١١١,٠٥٢,٣٢٣)	(١٩,٣٣٨,٣٦٣)
	٢,٦٤٢,٠٤٧,٦٧٧	٣٨٠,٦٦١,٦٣٧
سندات	٨٦٤,٤١٢,٥١٨	١,٥٥٥,٥٥٩,٧٤٤
	٨٦٤,٤١٢,٥١٨	١,٥٥٥,٥٥٩,٧٤٤
إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر	٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	١,٠٦٨,٣٨٥,٧٤٥
استثمارات تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر	-	٨٦٧,٨٣٥,٦٣٦
	٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١

١٤ - عملاء وأوراق قبض

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر	٨٩٧,٢١٣,٥٢٤	٥٥٢,٨٣٨,٩٢٣
أرصدة عملاء خلال اكثر من ١٢ شهر	١,٥٧٨,١٨١,٩٢٣	١,٢٠٣,١٢٧,٨١٠
	٢,٤٧٥,٣٩٥,٤٤٧	١,٧٥٥,٩٦٦,٧٣٣
خصم القيمة الحالية	(٤٤٦,٢٥٩,٥٦٧)	(٣٨٠,٤٨٢,٩٩٢)
صافي أرصدة العملاء و أوراق القبض	٢,٠٢٩,١٣٥,٨٨٠	١,٣٧٥,٤٨٣,٧٤١
أرصدة عملاء أخرى – فنادق	٥,٤٤١,٨٧١	٥,٤٠٧,٨٩٤
	٢,٠٣٤,٥٧٧,٧٥١	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥

تتمثل أعمار صافي أرصدة العملاء و أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ كما يلي:

		أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها و لم تضمحل قيمتها	*أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها*			
	الإجمالي جنيه مصري	جنيه مصري	*أقل من ٣٠ يوم* جنيه مصري	*بين ٣٠ و٦٠ يوم* جنيه مصري	*بين ٦٠ و٩٠ يوم* جنيه مصري	*أكثر من ٩٠ يوم* جنيه مصري
٢٠١٦	٢,٠٣٤,٥٧٧,٧٥١	١,٩٥١,٤٣١,٤٥٦	١٠,٤٢٢,٠٤٩	٩,٠٦٠,٦٤٥	٤٨٠,١٧٨	٦٣,١٨٣,٤٢٤
٢٠١٥	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥	١,٣١٥,٧٤٨,١٢٥	٨,١٣٢,٠٢٧	٨,٤٧٢,٢٥٩	٦٧٩,٣٣١	٤٧,٨٥٩,٨٩٣

- بالإشارة إلى إيضاح رقم ٣٤أ مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

١٥ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
مصروفات مدفوعة مقدماً	٦,٨٣٤,٦٠٤	٩,٢٩٣,٠٣٠
موردين ومقاولين دفعات مقدمة	٨٧٣,١٩٨,٩٩٥	٧٧٢,٧٢٥,٨٩٥
سلف عاملين	٢,٩٣٩,٤٩٦	١,٥١٦,٠٩٩
فوائد مستحقة	٨٦,٨٣٢,٦٢١	٥٢,٩٢٥,١٤١
حسابات جارية – صيانة *	٩٦,٩٠٩,٨٠٢	٣٤,٢٨٨,٦٢٩
ودائع – صيانة *	٨٧٦,٤٦٥,٣٥٤	٥١٧,١٦٠,٤٣٥
أرصدة مدينة أخرى	١٤٣,٤٧٩,٤٨٢	٩٣,٨٢٢,٧٩٢
	٢,٠٨٦,٦٦٠,٣٥٤	١,٤٨١,٧٣٢,٠٢١

*تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخري ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة و ودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ٩,٨% (٢٠١٥: ٦,٧٥%) وبلغ رصيدها ٩٦,٩٠٩,٨٠٢ جنية مصري (٢٠١٥: ٣٤,٢٨٨,٦٢٩ جنية مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١١,٤٩% (٢٠١٥ : ٩,٢%) وبلغ رصيدها ٨٧٦,٤٦٥,٣٥٤ جنية مصري (٢٠١٥: ٥١٧,١٦٠,٤٣٥ جنية مصري).

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر	١,٥٢٦,٨٣٠,٦٣٤	٨٤٦,٠٤٢,٨٠٩
أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر	٥٥٩,٨٢٩,٧٢٠	٦٣٥,٦٨٩,٢١٢
	٢,٠٨٦,٦٦٠,٣٥٤	١,٤٨١,٧٣٢,٠٢١

١٦ - عقارات لغرض التطوير

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
رصيد أول العام	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨	٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٦
إضافات خلال العام	٣,٠٠١,١٨٣,٦٧٩	١,٩٤٨,١٨٣,٠٧٤
تكلفة اقتراض مرسملة خلال العام	١٥,٧٥٨,١٨٠	٥٥,٩٣٨,٧٩٦
رسملة استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي	٥٧,٤٠٩,٠٧٣	٧٧,٥٦٣,٩٥٣
إهلاك العام (الجزء المرسمل) (إيضاح ١٧)	٧٧٥,٥٠١	٧٧٥,٥٠١
محول للاصول الثابتة	-	(٦,٠٧٨,٢٢٩)
مصروفات محملة علي قائمة الدخل	(٦,٨٢٥,٧٣٨)	-
تكاليف محققه لوحدات تم تسليمها خلال العام	(٢,١٩٦,١٤٣,٣٧٥)	(٢,٠٥٩,٦٢٤,٨٠٧)
رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٥)	٤,٧٧٣,٣٥٥	٥٠,٥١٦,٤٤٤
رصيد اخر العام	١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨

١٦ - عقارات لغرض التطوير- تابع

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:
  - أراضي
  - مبالغ تم دفعها و مستحقة للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
  - تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط و التصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخري.

- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلى :

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
مشروع ميفيدا	٣,٦٢٥,٥٤٠,٩٨٦	٣,١٠١,٤١٤,٢٨٠
مشروع مراسي	٣,٥٨٩,٤٠٢,٠٥١	٣,٥٠٨,٧٩١,١٦٣
مشروع اب تاون كايرو	٣,٣١٨,٨٦٣,٤١٢	٣,٠٤٤,٦١٧,٩٤٨
مشروع كايرو جيت	٢٢١,١٦٢,٠٨٩	٢٢٥,١٦٢,٠٨٩
مشروع القرية الذكية	-	٢,٨٢٥,٧٣٨
	١٠,٧٥٤,٩٦٨,٥٣٨	٩,٨٨٢,٨١١,٢١٨
يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير	(١,٢٨٧,٦٥٥)	(٦,٠٦١,٠١٠)
	١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحقت)*	٢,٩١١,٣٠٤,٥١٣	٣,٠٥٣,٩٤٩,٠٤٧
استشارات وتصميمات	١,٨١٥,٦٩٥,٥٣٠	١,٥٩٠,٧٦٤,٤٦٠
أعمال إنشائية وبنية تحتية	٤,٩٥٩,٨٣٠,٩٣٩	٤,١١٨,٣٩٦,٠٧٢
تكاليف تمويلية مرسملة	١,٠٦٨,١٣٧,٥٥٦	١,١١٩,٧٠١,٦٣٩
	١٠,٧٥٤,٩٦٨,٥٣٨	٩,٨٨٢,٨١١,٢١٨
يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير	(١,٢٨٧,٦٥٥)	(٦,٠٦١,٠١٠)
	١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨

*مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ .

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
رصيد أول العام	٦,٠٦١,٠١٠	٥٦,٥٧٧,٤٥٤
رد خلال العام	(٤,٧٧٣,٣٥٥)	(٥٠,٥١٦,٤٤٤)
رصيد اخر العام	١,٢٨٧,٦٥٥	٦,٠٦١,٠١٠

١٧ - أصول ثابتة

	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعاية وأصول أخري	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة										
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٥٩,١٥٥,٠٣٨	٣٠,٩٥٦,٦٦٤	١١٥,٥٣٧,٩٧١	٣٤,٩٦٩,٧٢٢	٤٧,٧٥٠,٥٤٣	٧٢,٥٩٧,٩٥٥	٣٠,٣١٢,٥٧٥	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٢٩,٩١٤,٣٢٢
إضافات	-	٢,٧٩٨,٨٣٧	٧,١٨٧,٧٢١	٤,٢٨٧,١٥٠	٣,٦٨٩,٥٠٢	٢,٩٥٣,٠١٢	٢,٩٨٠,٧٠١	٢,١٨٨,٤١١	-	٢٦,٠٨٥,٣٣٤
محول من أصول ثابتة تحت الانشاء	-	-	٤٩٤,٢٤١	-	-	-	-	-	-	٤٩٤,٢٤١
استبعادات	-	-	-	-	(٩٧٧,٥٥٠)	-	-	-	-	(٩٧٧,٥٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٣٨,٦٣٨,٦٢٦	١١٩,٨٢٥,١٢١	٣٧,٦٨١,٦٧٤	٥٠,٧٠٣,٥٥٥	٧٥,٥٧٨,٦٥٦	٣٢,٥٠٠,٩٨٦	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٥٥,٥١٦,٣٤٧
مجمع الاهلاك										
في ١ يناير ٢٠١٦	-	(١١٥,٧٦٨,٠٢٨)	(٢٥,٠٥٠,٨٠٧)	(٢٦,٨٥٦,٩٦٦)	(٢٥,٤٥٨,٦٤١)	(٣٥,٩٠٦,٠٢٣)	(٥٨,٨٩٨,٢٢٥)	(٢١,٢٥٢,٠١٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣١٩,٠٤٢,٥٧٧)
اهلاك العام	-	(٢٣,٧٠٨,٤٣٧)	(٥,٧٦٣,١٧١)	(٧,٩٨٧,٩٢٥)	(٤,٤٧١,٤٢٠)	(٤,٧٣٢,٨٦٣)	(٤,٨٨١,٦٧٧)	(٤,١٠٤,٦٣٠)	-	(٥٥,٦٥٠,١٢٣)
استبعادات	-	-	-	-	٨٤٩,٦٧٥	-	-	-	-	٨٤٩,٦٧٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	(١٣٩,٤٧٦,٤٦٥)	(٣٠,٨١٣,٩٧٨)	(٣٤,٨٤٤,٨٩١)	(٢٩,٠٨٠,٣٨٦)	(٤٠,٦٣٨,٨٨٦)	(٦٣,٧٧٩,٩٠٢)	(٢٥,٣٥٦,٦٤٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٣٢٢,٤٧٧,٤١٠	٧,٨٢٤,٦٤٨	٨٤,٩٨٠,٢٣٠	٨,٦٠١,٢٨٨	١٠,٠٦٤,٦٦٩	١١,٧٩٨,٧٥٤	٧,١٤٤,٣٣٧	-	٤٨١,٦٧٣,٣٢٢

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.
- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

	٢٠١٦ جنيه مصري
مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٦)	٤,٨٦٩,٥٩٨
مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٧)	٤٦,٣٣٨,٦٢٧
مصروفات إدارة المرافق	٣,٦٦٦,٣٩٧
مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	٥٤,٨٧٤,٦٢٢
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٦)	٧٧٥,٥٠١
إجمالي مصروف الاهلاك	٥٥,٦٥٠,١٢٣

- تتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة علي النحو التالي:

	جنيه مصري	جنيه
متحصلات من بيع أصول ثابتة		٦٣١,٦٤٥
تكلفة استبعاد أصول ثابتة	٩٧٧,٥٥٠	
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	(٨٤٩,٦٧٥)	
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة		١٢٧,٨٧٥
أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ١٠)		٥٠٣,٧٧٠

١٧ - أصول ثابتة - تابع

	أراضى	مبانى	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت وأصول أخرى	آلات ومعدات	لافتات دعاية و أصول أخرى	الأجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة										
في ١ يناير ٢٠١٥	٢٨,١٤١,١٥٦	٤٤٥,٦٤٢,٧٤٩	٢٥,٧٠٩,٧١٧	١١٢,٧٣١,٣١٤	٣٠,٧٢٦,٩٠٢	٢٩,٤١٩,٣١٨	٧٢,٤٥١,٠٤١	٢٥,٧٤٣,٤٩٣	٩,٨٥١,٨٦٨	٧٩٠,٤١٧,٥٥٨
إضافات	-	٢,١٢٢,٧٩٥	٥,٢٤٦,٩٤٧	٢,٨٠٦,٦٥٧	٤,٤٦٢,٨٢٠	٨,٥٨٩,١٨٩	١,٣٢٦,٠٩١	٤,٥٦٩,٠٨٢	-	٢٩,١٢٣,٥٨١
المحول من عقارات لغرض التطوير	٦٤٠,٨٣٠	٥,٤٣٧,٣٩٩	-	-	-	-	-	-	-	٦,٠٧٨,٢٢٩
المحول من أصول ثابتة تحت الانشاء	-	٥,٩٥٢,٠٩٥	-	-	-	-	-	-	-	٥,٩٥٢,٠٩٥
إستبعادات	-	-	-	-	(٢٢٠,٠٠٠)	(٢٥٧,٩٦٤)	(١,١٧٩,١٧٧)	-	-	(١,٦٥٧,١٤١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٥٩,١٥٥,٠٣٨	٣٠,٩٥٦,٦٦٤	١١٥,٥٣٧,٩٧١	٣٤,٩٦٩,٧٢٢	٤٧,٧٥٠,٥٤٣	٧٢,٥٩٧,٩٥٥	٣٠,٣١٢,٥٧٥	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٢٩,٩١٤,٣٢٢
مجمع الاهلاك										
فى ١ يناير ٢٠١٥	-	(٩٢,٦٢٠,٦٥٦)	(١٩,٩٩٨,٦٦٨)	(١٧,٣٨٦,١٥٩)	(١٨,٤٦٧,٤٣٦)	(٣١,٦٢٤,٨٩٨)	(٥٢,١٣٢,١٩٢)	(١٦,٧٨٤,٦٦٦)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٢٥٨,٨٦٦,٥٤٣)
اهلاك العام	-	(٢٣,١٤٧,٣٧٢)	(٥,٠٥٢,١٣٩)	(٩,٤٧٠,٨٠٧)	(٧,٢١١,٢٠٥)	(٤,٤٢٨,٨٧٩)	(٧,١٩٦,٩٦٧)	(٤,٤٦٧,٣٥٣)	-	(٦٠,٩٧٤,٧٢٢)
اهلاك استبعادات	-				٢٢٠,٠٠٠	١٤٧,٧٥٤	٤٣٠,٩٣٤		-	٧٩٨,٦٨٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	-	(١١٥,٧٦٨,٠٢٨)	(٢٥,٠٥٠,٨٠٧)	(٢٦,٨٥٦,٩٦٦)	(٢٥,٤٥٨,٦٤١)	(٣٥,٩٠٦,٠٢٣)	(٥٨,٨٩٨,٢٢٥)	(٢١,٢٥٢,٠١٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣١٩,٠٤٢,٥٧٧)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٣٤٣,٣٨٧,٠١٠	٥,٩٠٥,٨٥٧	٨٨,٦٨١,٠٠٥	٩,٥١١,٠٨١	١١,٨٤٤,٥٢٠	١٣,٦٩٩,٧٣٠	٩,٠٦٠,٥٥٦	-	٥١٠,٨٧١,٧٤٥

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

	٢٠١٥ جنيه مصري
مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٦)	٧,١٨٥,٢٢٨
مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٧)	٤٦,٩٤٢,٦١٢
مصروفات إدارة المرافق	٦,٠٧١,٣٨١
مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	٦٠,١٩٩,٢٢١
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٦)	٧٧٥,٥٠١
إجمالي مصروف الاهلاك	٦٠,٩٧٤,٧٢٢

- تتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة علي النحو التالي:

	جنيه مصري	جنيه مصري
متحصلات من بيع أصول ثابتة		١,٥٠٨,٧٠٤
تكلفة استبعاد أصول ثابتة	١,٦٥٧,١٤١	
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	(٧٩٨,٦٨٨)	
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة		٨٥٨,٤٥٣
أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ١٠)		٦٥٠,٢٥١

١٨ - أصول ثابتة تحت الانشاء

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)	٧٠,٥٧٣,٥٦١	٣٤,٣٩١,٤٣٣
مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)	٣,٨٠٥,٥٧٩	٢,٢٣٠,٨٢٠
مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)	٦٨,٥١٨,٣٠٣	٢٩,٣٦٠,٧٦٩
	١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٦٥,٩٨٣,٠٢٢

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال العام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦و٢٠١٥ كما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول العام	٦٥,٩٨٣,٠٢٢	٤٥,٧٣٢,٦٢٦
الإضافات خلال العام	٧٧,٤٠٨,٦٦٢	٢٦,٢٠٢,٤٩١
محول الي اصول ثابته	(٤٩٤,٢٤١)	(٥,٩٥٢,٠٩٥)
رصيد اخر العام	١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٦٥,٩٨٣,٠٢٢

١٩ - استثمارات عقارية

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في:		
رصيد أول العام	٨٥,٠٥٥,١٨٩	٨٧,٠٣٠,٩٧٣
إضافات العام	٩,٠٧٩,٦٨٠	٢٩٠,٠٠٠
استبعادات العام	-	(٢,٢٦٥,٧٨٤)
رصيد اخر العام	٩٤,١٣٤,٨٦٩	٨٥,٠٥٥,١٨٩
مجمع الاهلاك		
رصيد أول العام	(٥,٧٧٣,٨٣٣)	(٢,١٦٤,٥٣١)
اهلاك العام	(٣,٧٦٨,٦١٤)	(٣,٨٨٨,٥٨٦)
اهلاك الاستبعادات	-	٢٧٩,٢٨٤
رصيد اخر العام	(٩,٥٤٢,٤٤٧)	(٥,٧٧٣,٨٣٣)
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٥٩٢,٤٢٢	٧٩,٢٨١,٣٥٦

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
أراضي	١١,٨٨١,٣٣٦	١١,٨٨١,٣٣٦
مباني	٧٢,٧١١,٠٨٦	٦٧,٤٠٠,٠٢٠
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٥٩٢,٤٢٢	٧٩,٢٨١,٣٥٦

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد). بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر٢٠١٦ ٢٠٦,٨١٠,٥٨٨ جنيه مصري (٢٠١٥: ١٨٥,٣٨٣,٣٧٣ جنيه مصري).

١٩ - استثمار عقاري – تابع

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. تم عمل دراسة للسوق عن طريق اختيار ثلاثة عمليات بيع لعقارات كحد أدني تمت مؤخراً لعقارات مشـــابهة. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أســـعار الســـوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضـــوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالســـالب لتخفيض ســـعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

	الإجمالي جنيه مصري	*مستوى (١)* جنيه مصري	*مستوى (٢)* جنيه مصري	*مستوى (٣)* جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٠٦,٨١٠,٥٨٨	-	-	٢٠٦,٨١٠,٥٨٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١٨٥,٣٨٣,٣٧٣	-	-	١٨٥,٣٨٣,٣٧٣

٢٠- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
تكاليف المشروعات المستحقة	١,٩٠٤,١٧٦,٩٦٨	١,٢٤٦,٠٣٩,٩٦٥
موردون، مقاولون و استشاريون	٣٤٤,٤٣٦,٥٥٦	٢٠٨,١٧٨,٣٠٨
مستحق الى مصلحة الضرائب – (بخلاف ضريبة الدخل) (إيضاح ٢١)	١٦,٦٦٥,٩٢٧	٨,٩٠١,٦٧٣
مصروفات مستحقة	١٢٩,٢٥٨,٤٠٩	١٣١,٦٥٧,٦٨٩
إيرادات مؤجلة*	٢٧,٣٥٥,٣٦٤	٤,٠٩٥,٤٦٤
هيئة التأمينات الاجتماعية	٣,٠٢٣,٥٨٣	٢,٤٦٩,٢٠٢
أرصدة دائنة أخرى	٦,٦٢٨,٦٠٦	٤,٣٢٦,٠٥٠
دائنو ودائع صيانة**	٩٦٧,٠٤٢,٢٦٢	٥٤٦,٩٣٧,٥٩١
	٣,٣٩٨,٥٨٧,٦٧٥	٢,١٥٢,٦٠٥,٩٤٢

*تتمثل الايرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخري من الشركة خلال عام واحد من تاريخ الالغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يقم العميل بحجز وحدة أخري.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة عن الوحدات المسلمة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض (إيضاح ١٥).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، وللمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة (إيضاح ٣٤ج).

٢١ - مستحق الى مصلحة الضرائب

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
مصلحة الضرائب – ضرائب دمغة	١,٠٦٤,٤٠٤	١,٠٥٣,٨٣٥
مصلحة الضرائب – ضرائب الخصم والإضافة	٥,٤٩٣,١٨٤	٥,٦٣٢,٥١٤
مصلحة الضرائب – ضرائب مرتبات	٨,٠٣٢,٢٧٨	١,٧٨٣,٢٣٣
مصلحة الضرائب – ضرائب مبيعات	-	٦٠,٨٥٩
مصلحة الضرائب – ضرائب القيمة المضافه	١,٣٦٩,١٠٥	-
مصلحة الضرائب – أخرى	٧٠٦,٩٥٦	٣٤١,٤٠٨
مصلحة الضرائب – إتاوات	-	٢٩,٨٢٤
	١٦,٦٦٥,٩٢٧	٨,٩٠١,٦٧٣

٢٢ - دائنو شراء أراضي

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
إجمالي دائنو شراء أراضي		
مشروع كايرو جيت	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
هيئة المجتمعات العمرانية – مشروع ميفيدا	٥٤٢,٣٤٨,٥٩٤	٧٨٧,١٧٥,٣٧٨
	٥٥٥,٣٤٨,٥٩٤	٨٠٠,١٧٥,٣٧٨
خصم التزامات دائنو شراء أراضي (فوائد لم تستحق)	(٢٣,٩٨٦,١٢٤)	(٨١,٣٩٥,١٩٦)
القيمة الحالية لدائنو شراء أراضي	٥٣١,٣٦٢,٤٧٠	٧١٨,٧٨٠,١٨٢

تتمثل القيمة الحالية لدائنو شراء أراضي فيما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
الجزء المتداول	٥٣١,٣٦٢,٤٧٠	٢٤٧,٦٦٤,٦٠٩
الجزء طويل الأجل	-	٤٧١,١١٥,٥٧٣
	٥٣١,٣٦٢,٤٧٠	٧١٨,٧٨٠,١٨٢

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام المالي بحساب القيمة الحالية لكل المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ١٠% (٢٠١٥: ١٠%) ونتج عنه خصم بمبلغ ٢٣,٩٨٦,١٢٤ جنيه مصري (٢٠١٥: ٨١,٣٩٥,١٩٦ جنيه مصري). و يتم إدراج استهلاك الخصم في قيمة عقارات لغرض التطوير.

٢٣ - عملاء دفعات مقدمة

تتمثل حركة عملاء دفعات مقدمة خلال العام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ كما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
رصيد أول العام	٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١	٥,٧٣٣,٨٢٢,٥٢٩
يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام	٦,١٢٧,٠٧٢,٧٣٨	٤,٩٤٥,٤٢٦,١٧٠
يخصم: وحدات مسلمة خلال العام	(٤,٠٧٤,٧٠١,٦٥٢)	(٣,٣٤٩,٠٧٣,٥٣٨)
رصيد اخر العام	٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
مشروع أب تاون كايرو	٢,٠٢٨,١١٠,٤٧٥	١,٦٣٤,١٣٢,٤٢٨
مشروع مراسي	٢,٨٥٥,٨٤٠,٥٢٥	٢,٢١١,٦٦٦,٠٩٨
مشروع ميفيدا	٤,٤٩٨,٥٩٥,٢٤٧	٣,٤٨٤,٣٧٦,٦٣٥
	٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١

٢٤ - تأمينات ضمان أعمال

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر	٨٤,٧٤١,٥٢٧	١٠٦,٩٨٧,٦٤٧
تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر	١٢٩,٢٨٠,٤٢٧	٨٢,٢٧٠,٧١٣
	٢١٤,٠٢١,٩٥٤	١٨٩,٢٥٨,٣٦٠

٢٥- تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال العام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ كما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
رصيد أول العام	٢٩١,٢١٦,٣٦٥	٨١٦,١٤١,٣٨٣
المستخدم خلال العام	١٨,٥٧٨,٦٩١	٤١٥,٨٣٧,٢٢٥
المسدد خلال العام	(٢٤٨,٧٣٢,٦٣٧)	(٩٤٠,٧٦٢,٢٤٣)
رصيد اخر العام	٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٩١,٢١٦,٣٦٥

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر	٢٧,١١٤,٣٩٠	١٣٢,٥٥٠,٥١٩
تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر	٣٣,٩٤٨,٠٢٩	١٥٨,٦٦٥,٨٤٦
	٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٩١,٢١٦,٣٦٥

	معدل سعر الفائدة	اخر تاريخ استحقاق (تجديد)	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية				
التسهيل الائتماني (١) *	١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي	ديسمبر ٢٠١٧	٤,٣٤٨,٤١٠	٣٤,٤٢٧,٩٤٧
التسهيل الائتماني (٣) ***	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	يونيو ٢٠١٧	٢٢,٧٦٥,٩٨٠	٩٨,١٢٢,٥٧٢
إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية			٢٧,١١٤,٣٩٠	١٣٢,٥٥٠,٥١٩
الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية				
التسهيل الائتماني (١) *	١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي	أكتوبر ٢٠٢٠	٣,٦٩٢,٤٣٩	٩,٧٣٥,٧٣٤
التسهيل الائتماني (٢) **	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	نوفمبر ٢٠٢١	٣٠,٢٥٥,٥٩٠	١٣٠,٣٥١,٤٢١
التسهيل الائتماني (٣) ***	٠,٥ % + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي		-	١٨,٥٧٨,٦٩١
إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية			٣٣,٩٤٨,٠٢٩	١٥٨,٦٦٥,٨٤٦
			٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٩١,٢١٦,٣٦٥

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (١) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٣٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٢) بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد اقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

*** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٣) مقابل خصم الشيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة .

٢٦ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال العام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ كما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
رصيد أول العام	١٢,٢٩١,٥٩٦	٨,٨٥٢,٦٨٨
المكون خلال العام	٩,٣٣١,٩٥١	٦,٣٠١,٧٤٩
المستخدم خلال العام	(١,٥٠٨,٣٣٨)	(٢,٨٦٢,٨٤١)
رصيد أخر العام	٢٠,١١٥,٢٠٩	١٢,٢٩١,٥٩٦

٢٧ - مخصصات

	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات – قضايا	٢,٩٤٧,٣٦٥	٤,٠٠٧,٥٠١	(٦٢٦,٥٠٠)	-	٦,٣٢٨,٣٦٦
مخصص مطالبات أخرى	٤٧,٥٧٤,٣٢٥	-	-	(٣٤٣,٩٨٨)	٤٧,٢٣٠,٣٣٧
	٥٠,٥٢١,٦٩٠	٤,٠٠٧,٥٠١	(٦٢٦,٥٠٠)	(٣٤٣,٩٨٨)	٥٣,٥٥٨,٧٠٣

	الرصيد فى ١ يناير ٢٠١٥	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه	المستخدم خلال العام	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات – قضايا	٣,٢٨٩,١٠٨	٢,٢٧٥,٥٢٩	(٢,٦١٧,٢٧٢)	-	٢,٩٤٧,٣٦٥
مخصص مطالبات أخرى	٤٩,٧١٥,٨٦٢	-	-	(٢,١٤١,٥٣٧)	٤٧,٥٧٤,٣٢٥
	٥٣,٠٠٤,٩٧٠	٢,٢٧٥,٥٢٩	(٢,٦١٧,٢٧٢)	(٢,١٤١,٥٣٧)	٥٠,٥٢١,٦٩٠

لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات و ما تم الإفصاح عنة في إيضاح (١١) والخاص بالموقف الضريبي.

٢٨- رأس المال

	٢٠١٦ جنيه مصري	٣١ ٢٠١٥ جنيه مصري
رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنية مصري)	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠
عدد الأسهم	٤٥٢٩٣٣٨٠٠٠	٤٦١٩٣٣٨٠٠٠

بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٤ قامت الجمعية العامة غير العادية باعتماد زيادة رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ليصبح رأس المال المصدر بعد الزيادة ٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصرى على أن تصدر الأسهم بالقيمة الأسمية للسهم وأن يتم سداد كامل القيمة الاسمية عند الاكتتاب على النحو التالي :

- مبلغ ٣,٠٨٦,٢٣٤,٩٠٠ جنيه مصرى خصماً من الرصيد الدائن للمساهم شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) الظاهر بالمركز المالى للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ .

٢٨- رأس المال - تابع

- مبلغ ٥٤,٧٦٥,١٠٠ جنيه مصري تسدد عن طريق الإيداع نقداً بالبنك.
وتم التأشير بالزيادة فى السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٥.

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الأسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيها مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلا من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة راس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح راس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنية مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة ٩٠ مليون سهم ليصبح ٤٥٢٩٣٣٨٠٠٠ سهم و تم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٩ - احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥% من صافي أرباح العام السابق الى الاحتياطي القانوني. ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر.

٣٠ - نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية علي المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام و ليس لدي الشركة أسهم مخفضة.

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
صافي ارباح العام	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤
نصيب العاملين (افتراضي)	(١٥٩,٩٣٩,٤٣٠)	(٨١,١٩٣,٩٤٣)
صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية	١,٥٢٣,٦٣٣,٣٥٦	٧٧٣,٤٧٩,١٤١
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة	٤٥٢٩٣٣٨٠٠٠	٣٦٤٩٩٠٢٣٨٤
نصيب السهم في أرباح العام – الأساسي والمخفض	٠,٣٤	٠,٢١

٣١ - الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم في تاريخ الميزانية وغير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٧,٤١٩,٦٥٤,٦٤٠ جنيه مصري (٢٠١٥: ٦,٦١٩,٤٣٧,٤١٢ جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي – كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
خلال عام	٩,٩٥١,٣٣٤	٩,٧٧٣,٨٤٥
أكثر من عام ولا تتعدي خمسة أعوام	٢٦,٤٥٣,٦٣٦	٣٠,٧٧٦,٣١٢
أكثر من خمس أعوام	٩,٢٤٠,٠٢٦	١٣,٦٦٣,٣٣٨
	٤٥,٦٤٤,٩٩٦	٥٤,٢١٣,٤٩٥

٣٢ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٠,٣٥٣,٥٧٧,٨٥٦ جنيه مصري (٢٠١٥: ٨,٧٥٣,٨٧٥,٤٧٧ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٣ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخري.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية هي:

الشركة	العلاقة	٢٠١٦					
		مدفوعات بالإنابة	مصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة المشروعات	مصروفات تمويلية*	إيرادات	وحدات مباعة**
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٠٢,٦٧٥,٤٧١	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	٩٣٩,٢١٦	٩,٥٧٨,٦٠٥	-	٥٥,٠٢٢,٨٧١	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	٢٧,٣٩٦,٦٠٧	-

الشركة	العلاقة	٢٠١٥					
		مدفوعات بالإنابة	مصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة المشروعات	مصروفات تمويلية*	إيرادات	وحدات مباعة**
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	٩٩,٤٥٠,٩٢٠	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	١,١٥٠,٥٥٣	٥,٣٨٧,٤٠٤	-	٢٠٠,٦٠٢	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	-	-

* تتمثل في التمويل الممنوح من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) لشركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) وفروق تقييم العملة الأجنبية الخاصة به.
** تتمثل في عقود بيع الوحدات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.

٣٣- أطراف ذات علاقة (تابع)

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

و تتمثل الأرصدة الجوهرية للأطراف ذات علاقة كما يلى:

العلاقة	٢٠١٦				
	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء و أوراق قبض
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الشركة الأم **	-	٧٢,٩١٢,٥١٥	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	٢,٨١٨	٥,٢٩١,٤٢٨	-	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	٩٨,٩٨٤,١٣٨	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	٨,٢٤٧,٨٣٨	٥,٦٨٢,٠٤٥
	٢,٨١٨	٧٨,٢٠٣,٩٤٣	٩٨,٩٨٤,١٣٨	٨,٢٤٧,٨٣٨	٥,٦٨٢,٠٤٥

العلاقة	٢٠١٥				
	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء و أوراق قبض
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الشركة الأم **	-	٩,٢٥٠,٢٥٥	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	٢,٨١٨	-	-	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	٥٢,٧٢٧,٧١٠	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	٣٧,٨٩٣,١٨١	١,٨٠٦,٣٥٢
	٢,٨١٨	٩,٢٥٠,٢٥٥	٥٢,٧٢٧,٧١٠	٣٧,٨٩٣,١٨١	١,٨٠٦,٣٥٢

** يتمثل الرصيد في التمويل الممنوح من الشركة الأم بدون فوائد.

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة

خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول علي قرض من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) بحد ١,١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي بمعدل فائدة سنوية ١% بالإضافة لسعر الليبور. وتتمثل الأرصدة فيما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
قرض مستحق من أطراف ذات علاقة		
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	١١,٢٩٦,١٢٧	٤,٨٤٢,٠٨٣
	١١,٢٩٦,١٢٧	٤,٨٤٢,٠٨٣

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة – تابع

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين:
يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين خلال العام في:

	٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري
مزايا قصيرة الأجل	١٧,٧٧٦,٧٥٩	١٩,٤٨٦,٨٨٨
مزايا نهاية الخدمة	٦,٢١٣,٧٢٤	٣,٣٣١,٩٤١
	٢٣,٩٩٠,٤٨٣	٢٢,٨١٨,٨٢٩

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة
الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان
ب) مخاطر السوق
ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا في مجالات أخرى.

أ) مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض ، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ارصدة العملاء و اوراق القبض

ابرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط . تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري الاعقب تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر و بالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المعدومة ليس جوهرياً.

يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة علي إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

أ) مخاطر الائتمان - تابع

الأصول المالية الأخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ، و يكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض و يكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

ب) مخاطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على ارباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ب) مخاطر السوق – تابع

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). و لا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

	٢٠١٦		٢٠١٥	
	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
		جنيه مصري		جنيه مصري
الأصل المالي	+١%	٢٧,٢٣٨,٩٤٩	+١%	١٦,٨٧٩,٠٠٠
	-١%	(٢٧,٢٣٨,٩٤٩)	-١%	(١٦,٨٧٩,٠٠٠)
الالتزام المالي	+١%	(٨٢,٦٥٨)	+١%	(٣٥٦,١٢٠)
	-١%	٨٢,٦٥٨	-١%	٣٥٦,١٢٠

تم الافصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (٣٣ب) المتمم للقوائم المالية.
تم الافصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (٢٥).

التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهري.

	٢٠١٦		٢٠١٥	
	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
		جنيه مصري		جنيه مصري
دولار الأمريكي	+١٠%	(١٠,٠٠٥,٧٩١)	+١٠%	(٣,٥٥٨,٦٦٣)
	-١٠%	١٠,٠٠٥,٧٩١	-١٠%	٣,٥٥٨,٦٦٣
درهم الإماراتي	+١٠%	(٧,٦٩٦,٢٦٣)	+١٠%	(١,٣٢٠,٠٤٢)
	-١٠%	٧,٦٩٦,٢٦٣	-١٠%	١,٣٢٠,٠٤٢
يورو	+١٠%	٤١٧,٣٧٠	+١٠%	١٢٢,٨٥٤
	-١٠%	(٤١٧,٣٧٠)	-١٠%	(١٢٢,٨٥٤)
ريال السعودي	+١٠%	٨,١٠٩	+١٠%	٣,٤٧٩
	-١٠%	(٨,١٠٩)	-١٠%	(٣,٤٧٩)

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية

	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
تسهيلات ائتمانية	٢١,٠٣٧,٢٠٩	١٥,٠٥٧,٦٨٨	٥٠,٥٩٠,٩٥٩	-	٨٦,٦٨٥,٨٥٦
تأمين ضمان أعمال	-	٨٤,٧٤١,٥٢٧	١٢٩,٢٨٠,٤٢٧	-	٢١٤,٠٢١,٩٥٤
موردون، مصروفات مستحقة		-	-	-	
وأرصدة دائنة أخرى	٢,٤٠٤,١٩٠,٠٤٩				٢,٤٠٤,١٩٠,٠٤٩
ضريبة الدخل المستحقة	١٣٦,٦٨٣,١٥١	-	-	-	١٣٦,٦٨٣,١٥١
القروض من أطراف ذات علاقة	١١,٢٩٦,١٢٧	-	-	-	١١,٢٩٦,١٢٧
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧٨,٢٠٣,٩٤٣	-	-	-	٧٨,٢٠٣,٩٤٣
دائنو شراء أراضي	٣٣,٦٣٨,٩٤٨	٥٢١,٧٠٩,٦٤٥	-	-	٥٥٥,٣٤٨,٥٩٣
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٢,٦٨٥,٠٤٩,٤٢٧	٦٢١,٥٠٨,٨٦٠	١٧٩,٨٧١,٣٨٦	-	٣,٤٨٦,٤٢٩,٦٧٣

	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
تسهيلات ائتمانية	٣٦,٠٢٠,٥٨١	١١٩,٥٥٨,٨٢٠	١٧٨,٣٦٨,٨٤٤	١٧,٤٧٠,٠٨٢	٣٥١,٤١٨,٣٢٧
تأمين ضمان أعمال	-	١٠٦,٩٨٧,٦٤٧	٨٢,٢٧٠,٧١٣	-	١٨٩,٢٥٨,٣٦٠
موردون، مصروفات مستحقة					
وأرصدة دائنة أخرى	١,٦٠٢,٨٨٢,٧٨٠	-	-	-	١,٦٠٢,٨٨٢,٧٨٠
ضريبة الدخل المستحقة	١٤,٧٢٨,٥٣٢	-	-	-	١٤,٧٢٨,٥٣٢
القروض من أطراف ذات علاقة	٤,٨٩٠,٥٠٤	-	-	-	٤,٨٩٠,٥٠٤
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٩,٢٥٠,٢٥٥	-	-	-	٩,٢٥٠,٢٥٥
دائنو شراء أراضي	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	١١٣,٩١٦,٨٤٥	٥٤٢,٣٤٨,٥٩٣	-	٨٠٠,١٧٥,٣٧٨
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	١,٨١١,٦٨٢,٥٩٢	٣٤٠,٤٦٣,٣١٢	٨٠٢,٩٨٨,١٥٠	١٧,٤٧٠,٠٨٢	٢,٩٧٢,٦٠٤,١٣٦

٣٥- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية وارصدة الموردين والارصدة الدائنة الاخرى، ودائنو شراء أراضي، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة و القروض من أطراف ذات علاقة وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.